

Le p'tit matin



LE MARCHÉ IMMOBILIER DES 34 VILLES DE LA RIVE-NORD DU GRAND MONTRÉAL

MAJ – 31 mars 2015

PM320

PREMIÈRE PARTIE : LES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE

**Vous trouverez la 2^e partie : les 21 villes de la région des basses
Laurentides dans le p'tit matin PM321**

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'**immobilier résidentiel des maisons à étages (ME) et des maisons plain-pied (PP)** de la Rive-Nord du Grand Montréal. Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier traités dans la **Section InfoMaison, et autant dans la section du p'tit matin.**

- Vous cliquez sur le **logo InfoMaison** pour plus d'une centaine de documents dans la section InfoMaison
- Vous cliquez sur le **logo du p'tit matin** pour les documents de la section du p'tit matin
- Vous cliquez sur le **nom de la ville de votre choix** (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

Vous pouvez consulter le document suivant : <http://bit.ly/1O5OsGT> pour savoir tout ce que peut, vous apporter **Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN)**

Le p'tit matin; C'est la section utilisée pour surveiller le marché immobilier de la Rive-Nord. On retrouve les sujets tels que l'offre et la demande locale, les rapports d'inventaire, les analyses de marché des 34 villes de la Rive-Nord, la variation des prix et des valeurs ainsi que la tendance des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. Ce sont quelques-uns des sujets qui sont développés en fonction des marchés locaux, du marché immobilier de la Rive-Nord.

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) vous présente régulièrement via sa section du **p'tit matin** l'état du marché des 34 villes de la Rive-Nord. La Rive-Nord est composé de deux régions. La région à l'ouest de la route 335 représente les basses Laurentides et compte 21 villes. La région à l'est de la route 335 c'est la région de Lanaudière, elle compte 13 villes. La route 335 est le prolongement de l'autoroute Papineau qui passe par Bois-des-Filion.

Pour chacune des régions, (IIRN) analyse pour vous l'état du marché immobilier des unifamiliales à étages (ME, les cottages et les splits) et des unifamiliales plain-pied (PP, les bungalows). IIRN, vous présente donc un tableau pour les 13 unifamiliales à étages (ME) et un tableau pour les 13 unifamiliales plain-pied (PP) de la région Lanaudière. IIRN, vous présente aussi un tableau pour les 21 unifamiliales à étages (ME) et un tableau pour les 21 unifamiliales plain-pied (PP) de la région des basses Laurentides.

LE MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES (ME) AU 31 MARS 2015 DES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE

LES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE								
VILLES - (ME)		Vi	VE	M	ve VE/M	Mi Vi/ve	MARCHÉ	TV% ve/Vi
Charlemagne		5	5	12	0,42	12,00	ACHETEURS	8%
Assomption		184	122	12	10,17	18,10	ACHETEURS	6%
Lavaltrie		77	39	12	3,25	23,69	ACHETEURS	4%
Le Gardeur		82	93	12	7,75	10,58	ACHETEURS	9%
L'Épiphanie par.		13	4	12	0,33	39,00	ACHETEURS	3%
L'Épiphanie vil.		33	29	12	2,42	13,66	ACHETEURS	7%
Repentigny		313	233	12	19,42	16,12	ACHETEURS	6%
Saint-Sulpice		16	12	12	1,00	16,00	ACHETEURS	6%
Saint-Lin		86	45	12	3,75	22,93	ACHETEURS	4%
Lachenaie		207	140	12	11,67	17,74	ACHETEURS	6%
La Plaine		105	105	12	8,75	12,00	ACHETEURS	8%
Mascouche		189	159	12	13,25	14,26	ACHETEURS	7%
Terrebonne		283	208	12	17,33	16,33	ACHETEURS	6%
TOTAL LANAUDIÈRE		1593	1194	12	99,50	16,01	ACHETEURS	6%
MAISONS À ÉTAGES (ME) AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN								

TABLEAU #01 DE 4

Remarquez que toutes les maisons à étages (ME) des 13 villes de la région Lanaudière sont dans un marché d'acheteurs où il est difficile de vendre et risqué d'acheter. Voir le p'tit matin PM38, PM60 et PM84

Tous les tableaux sont présentés de la même façon. Les données recueillies à partir de la plus grande base de données sur l'immobilier, MLS/Centris, la base de données des courtiers immobiliers.

Dans les trois premières colonnes en vert pâle, on retrouve les données suivantes: **(Vi)**, le nombre de maisons à vendre en date de la compilation des données (ici c'est le 31 mars 2015). Dans la 2^{ème} colonne des données, on retrouve **(VE)**, le nombre d'acheteurs au cours des 12 mois précédant la date de compilation des données (ici on enregistre le nombre d'acheteurs qu'il y a eu entre le 1^{er} avril 2014 et le 31 mars 2015 (12 mois). Douze mois, dans la troisième colonne des données, représente le nombre de mois **(M)**, sur lesquels on a enregistré les ventes **(VE)**.

Dans la colonne en mauve on a calculé **l'ACTIVITÉ (ve)**, c'est le nombre de maisons vendues en moyenne à chaque mois. Puis dans la colonne en jaune on a calculé le **NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE (Mi)**. Ainsi, si le nombre de mois d'inventaire est moindre que 5 mois on a affaire à un marché immobilier de vendeurs. Si par contre le nombre de mois d'inventaire est supérieur à 7 mois, on a affaire à un marché d'acheteurs. Et si le nombre de mois d'inventaire est compris entre 5 et 7 mois on a affaire à un marché en transition, un marché dit normal ou équilibré. C'est ce qu'on indique dans l'avant dernière colonne, alors que dans la dernière colonne on vous indique le pourcentage **(LE TAUX DE VENTE TV%)** que vous avez de vendre votre propriété dans les 30 prochains jours, si votre propriété fait partie de l'activité calculée.

LE MARCHÉ DES MAISONS PLAIN-PIED (PP) AU 31 MARS 2015 DES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE

LES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE								
VILLES - (PP)		Vi	VE	M	ve VE/M	Mi Vi/ve	MARCHÉ	TV% ve/Vi
Charlemagne		14	14	12	1,17	12,00	ACHETEURS	8%
Assomption		155	125	12	10,42	14,88	ACHETEURS	7%
Lavaltrie		130	119	12	9,92	13,11	ACHETEURS	8%
Le Gardeur		87	95	12	7,92	10,99	ACHETEURS	9%
L'Épiphanie par.		19	25	12	2,08	9,12	ACHETEURS	11%
L'Épiphanie vil.		22	31	12	2,58	8,52	ACHETEURS	12%
Repentigny		250	246	12	20,50	12,20	ACHETEURS	8%
Saint-Sulpice		15	20	12	1,67	9,00	ACHETEURS	11%
Saint-Lin		179	214	12	17,83	10,04	ACHETEURS	10%
Lachenaie		99	134	12	11,17	8,87	ACHETEURS	11%
La Plaine		171	197	12	16,42	10,42	ACHETEURS	10%
Mascouche		199	264	12	22,00	9,05	ACHETEURS	11%
Terrebonne		226	245	12	20,42	11,07	ACHETEURS	9%
TOTAL LANAUDIÈRE		1566	1729	12	144,08	10,87	ACHETEURS	9%
MAISONS PLAIN-PIED (PP) AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN								

TABLEAU #02 DE 4

Remarquez que toutes les maisons à étages (ME) des 13 villes de la région Lanaudière sont dans un marché d'acheteurs où il est difficile de vendre et risqué d'acheter. Voir le p'tit matin PM38, PM60 et PM84

LES DIFFÉRENTS TABLEAUX SONT DISPONIBLES SUR :

<http://info-immobilier-rive-nord.com>

Les tableaux présentés dans ce document vous aideront à savoir ce qui se passe au niveau local du marché immobilier des maisons à étages (ME) et des maisons plain-pied (PP), de chacune des 34 villes du marché immobilier résidentiel de la Rive-Nord, par ce que le marché immobilier est **un marché local**. Il peut être intéressant de savoir ce qui se passe aux États-Unis, au Canada, au Québec ou même au niveau de la Région, mais Il faut absolument avoir **les données locales** les plus spécifiques possible du marché immobilier de votre propriété, pour établir votre **stratégie d'achat** ou votre **stratégie de vente**.

Deux autres tableaux que vous aurez avantages à consulter sur le site web de **Info-Immobilier-Rive-Nord**, (IIRN), sont les tableaux suivants:

TABLEAU DE L'INVENTAIRE DE TOUTES LES MAISONS À ÉTAGES (ME) À REPENTIGNY

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)											
	REPENTIGNY (ME)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vi (vendeurs)	295	315	313	308	302	270	260	254	259	265	278	266
VE (acheteurs)	253	241	233	306	298	292	289	279	272	264	258	253
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	21,08	20,08	19,42	25,50	24,83	24,33	24,08	23,25	22,67	22,00	21,50	21,08
Mi (mois d'invent.)	13,99	15,68	16,12	12,08	12,16	11,10	10,80	10,92	11,43	12,05	12,9	12,62
TV% (taux d'vente)	7%	6%	6%	8%	8%	9%	9%	9%	9%	8%	8%	8%
2015 - 2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												

TABLEAU DE L'INVENTAIRE DE TOUTES LES MAISONS PLAIN-PIED (PP) À REPENTIGNY

VILLES	CUMUL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)											
	REPENTIGNY (PP)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vi (vendeurs)	202	232	230	208	206	195	176	175	186	184	196	178
VE (acheteurs)	258	250	247	295	277	258	258	261	254	253	254	258
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	21,50	20,83	20,58	24,58	23,08	21,5	21,50	21,75	21,17	21,08	21,17	21,50
Mi (mois d'invent.)	9,40	11,14	11,17	8,46	8,92	9,07	8,19	8,05	8,79	8,73	9,26	8,28
TV% (taux d'vente)	11%	9%	9%	12%	11%	11%	12%	12%	11%	11%	11%	12%
2015 - 2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												

Ces deux tableaux se retrouvent sur le site web` <http://info-immobilier-rive-nord.com>

À droite, sur la page d'accueil, dans la liste des 8 principales villes, vous n'avez qu'à cliquer sur la ville de votre choix, pour obtenir les données et les résultats de la ville où est située votre propriété.

Les tableaux ci-dessus, sont semblables aux 2 tableaux (#01 et #02) du présent document, sauf qu'ils représentent le marché d'une seule ville, en l'occurrence Repentigny. Sur ce tableau vous retrouvez les 3 caractéristiques d'un marché immobilier (**l'activité (ve)**, **le nombre de mois d'inventaire (Mi)** et **le taux de vente en (TV%)**) durant la période d'avril 2014 à décembre 2014 en gris pâle et janvier, février et mars 2015 en noir solide. Vous pouvez consulter ce genre de tableau sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com> pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord.

Les informations des tableaux #01 et #02 de même que les deux tableaux sur l'inventaire de toutes les maisons à étages *ME) et de toutes les maisons plain-pied (PP) ci-dessus servent notamment à faire les graphiques des deux composantes critiques d'information sur le marché immobilier local de chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord.

L'information sur **L'OFFRE ET LA DEMANDE** constitue une des deux composantes critiques d'information sur le marché immobilier local. Pour voir la variation de l'O & D du marché immobilier des 8 principales villes de la Rive-Nord consultez les "p'tit matin" PM250 et PM251 À PM258 sur le site web de IIRN : <http://info-immobilier-rive-nord.com>

L'autre composante critique du marché immobilier local est **LE TAUX DE CHANGEMENT DE L'INVENTAIRE**. Pour voir la variation de l'inventaire des 8 principales villes de la Rive-Nord consultez les "p'tit matin" PM250 et PM251 À PM258 sur le site web de IIRN : <http://info-immobilier-rive-nord.com>

Les Tableaux Les Plus Importants Pour Les Acheteurs Et Pour Les Vendeurs

Les tableaux ci-dessous, présentent aussi les 3 caractéristiques d'un marché immobilier local des maisons à étages (ME); (**l'activité (ve)**, **le nombre de mois d'inventaire (Mi)** et **le taux de vente en (TV%)**), pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord, mais par tranches de prix pour un mois spécifique (mois de mars 2015). Ces tableaux devraient être vos préférés pour vous aider à **établir votre stratégie de vente ou votre stratégie d'achat**.

**TABLEAU DE L'ÉTAT DU MARCHÉ PAR TRANCHES DE PRIX DES PROPRIÉTÉS
À ÉTAGES (ME) DE LA VILLE DE REPENTIGNY AU 31 MARS 2015**

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
REPENTIGNY (ME)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	6	16	56	65	62	25	15	34	14
VE (acheteurs)	13	44	62	57	27	16	11	7	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,08	3,67	5,17	4,75	2,25	1,33	0,92	0,58	0,08
Mi (mois d'inven)	5,54	4,36	10,84	13,68	27,56	18,75	16,36	58,29	168,00
TV% (taux de vente)	18%	23%	9%	7%	4%	5%	6%	2%	1%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN									

**TABLEAU DE L'ÉTAT DU MARCHÉ PAR TRANCHES DE PRIX DES PROPRIÉTÉS
PLAIN-PIED (PP) DE LA VILLE DE REPENTIGNY AU 31 MARS 2015**

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								(PP)
REPENTIGNY(PP)	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
K = 1000	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	6	90	76	30	13	8	6	5	2
VE (acheteurs)	39	118	77	15	6	4	3	2	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,25	9,83	6,42	1,25	0,50	0,33	0,25	0,17	0,00
Mi (mois d'inven)	1,85	9,15	11,84	24,00	26,00	24,00	24,00	30,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	54%	11%	8%	4%	4%	4%	4%	3%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Vous pouvez consulter ce genre de tableau sur le site
<http://info-immobilier-rive-nord.com>
 pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord.


Pour tout savoir sur la façon d'utiliser ces tableaux vous n'avez qu'à consulter les articles du p'tit matin PM291 à PM298 pour les villes correspondantes; Blainville, Lachenaie, Mascouche, Mirabel, Repentigny, Saint-Eustache, Saint-Jérôme et Terrebonne.

Vous pourriez aussi consulter les articles PM75, PM196 et PM210 et plusieurs autres

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison**.

- Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine de documents dans la section InfoMaison
- Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour les documents de la section du p'tit matin
- Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur la petite maison rouge au centre ou nous suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



GOOGLE+



FBOOK



PINTEREST



YTUBE



TWITTER



LE BLOG

**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIELLE DE LA RIVE-NORD**